



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

24 LIP. 2007

OR-05.0057-815/07

Kraków,

Pan
Bolesław Kosior
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie sprzedaży mieszkań w budynku przy Rynku Kleparskim 12 w Krakowie, zgłoszoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 9 lipca 2007 r., uprzejmie informuję:

Przedmiotowa nieruchomość składająca się z zabudowanej działki nr 24 obręb 120 jednostka ewidencyjna Kraków - Śródmieście, stanowi współwłasność Gminy Miejskiej Kraków w 1/2 części oraz osób fizycznych w pozostałej części, w tym *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych]*.

Powyższy stan prawny nieruchomości oznacza, iż Gmina Miejska Kraków nie jest wyłącznym właścicielem żadnego z lokali mieszkalnych w tej nieruchomości i powoduje, iż sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców nie jest aktualnie możliwa.

Uprzejmie informuję, iż w odniesieniu do nieruchomości przy Rynku Kleparskim 12 zostały podjęte przez Wydział Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa czynności zmierzające docelowo do zniesienia współwłasności tej nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali - co nastąpiło z uwagi na wnioski najemców lokali mieszkalnych w tym budynku. Najemcom tym udzielono szczegółowych informacji w sprawie zarówno zniesienia współwłasności tej nieruchomości jak i związanej z tym możliwości wykupu zajmowanego lokalu mieszkalnego. Zarówno wnioski najemców jak i postępowanie prowadzone przez Wydział Skarbu Miasta opierały się na zasadach przyjętych w uchwale Nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.).

Odpowiednio do treści wyżej powołanej uchwały, organ wykonawczy gminy, uprawniony został do podejmowania działań zmierzających do zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w których Gmina Miejska Kraków posiada udział - poprzez podział lub ustanowienie odrębnej własności lokali - w celu sprzedaży najemcom lokali mieszkalnych.

Dla podjęcia tych działań niezbędne było złożenie przez najemcę posiadającego umowę najmu na czas nieokreślony wniosku o nabycie lokalu mieszkalnego wraz z pisemną deklaracją poniesienia kosztów postępowania związanego z wyodrębnieniem lokalu mieszkalnego i zniesieniem współwłasności nieruchomości a także ustalenie, iż w wyniku zniesienia współwłasności w tym trybie, na rzecz Gminy Miejskiej Kraków zostanie

wyodrębniony co najmniej jeden lokal mieszkalny. W uchwale tej określono również kryteria wyboru lokali mieszkalnych, których wyodrębnienia na wyłączną własność będzie dochodzić Gmina Miejska Kraków - w celu ich sprzedaży na rzecz najemców.

Wnioski w sprawie nabycia lokali mieszkalnych w budynku przy Rynku Kleparskim 12 w Krakowie złożyło 7-miu najemców lokali mieszkalnych nr: 2, 6, 8, 9, 10, 11 i 12, którzy złożyli również odpowiednie oświadczenia, o których mowa w uchwale Nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2003 r. Wydział Skarbu Miasta - w oparciu o powołane wyżej przepisy - przeprowadził weryfikację złożonych przez najemców lokali mieszkalnych w budynku przy Rynku Kleparskim 12 wniosków i zebranej w tej sprawie dokumentacji w wyniku czego ustalono, iż spełniają one wszystkie kryteria zawarte w powołanej wyżej uchwale Rady Miasta Krakowa.

Pozostali (inni niż Gmina Miejska Kraków) współwłaściciele nieruchomości przy Rynku Kleparskim 12 w Krakowie aktywnie współpracowali z Wydziałem Skarbu Miasta w sprawie zniesienia współwłasności nieruchomości przy Rynku Kleparskim 12 w Krakowie i wyrazili zgodę na proponowany sposób zniesienia tej współwłasności poprzez podział i wyodrębnienie lokali w ramach posiadanych przez współwłaścicieli nieruchomości udziałów. Między innymi przedstawili w tym celu dokumentację techniczną tego budynku (inwentaryzację budowlaną) oraz sporządzony na ich zlecenie operat szacunkowy określający wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości.

Nie zaakceptowali jednak wyodrębnienia na wyłączną własność Gminy Miejskiej Kraków lokalu mieszkalnego nr 2, o którego nabycie czyni starania jego najemca. Współwłaściciele ci również są zdecydowanie zainteresowani jego nabyciem na wyłączną odrębną własność. Z tej przyczyny nie było możliwe uzgodnienie wspólnego stanowiska współwłaścicieli tej nieruchomości w przedmiocie jej podziału dla celów zniesienia współwłasności.

W związku z powyższym współwłaściciele tej nieruchomości (inni niż Gmina Miejska Kraków) złożyli w dniu 6 lipca 2006 r. wniosek do Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, Wydział I Cywilny o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Sprawa ta aktualnie jest na etapie rozpoznawczym.

Uprzejmie informuję, iż w Wydziale Mieszkalnictwa prowadzona jest sprawa stosunku najmu najemcy lokalu mieszkalnego nr 2 położonego w budynku przy Rynku Kleparskim 12. Wynika to z faktu, iż pismem z dnia 09.01.2007 r. współwłaściciele nieruchomości - osoby fizyczne dokonały wypowiedzenia stosunku najmu lokalu mieszkalnego nr 2 na podstawie art. 11 ust 4 ustawy z dnia 21 czerwca 20-01 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266).

Złożone wypowiedzenie umowy najmu nie było uzgodnione z Wydziałem Mieszkalnictwa reprezentującym Gminę Miejską Kraków we współwłasności tego budynku, jak również współwłaściciele nie uzyskali zgody Gminy na dokonanie tego wypowiedzenia. Pismami z dnia 28.11.2006 r. oraz 25.10.2006 r. [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] występowali do Wydziału Mieszkalnictwa o wyrażenie zgody na dokonanie wypowiedzenia stosunku najmu najemcy lokalu mieszkalnego nr 2 ze względu na posiadanie przez tego najemcę licznych nieruchomości na terenie Krakowa. Do powołanych pism nie zostały jednak dołączone żadne dowody potwierdzające informacje, o których mowa powyżej.

Pismem z dnia 21.12.2006 r. Wydział Mieszkalnictwa informował zarządcę budynku - [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych], iż nie posiada informacji, jakoby najemca lokalu mieszkalnego nr 2 legitymował się aktualnie tytułem prawnym do innego lokalu mieszkalnego na terenie Krakowa. Dodatkowo wyjaśniono, że dopiero po przedłożeniu przez współwłaścicieli

dokumentów poświadczających twierdzenie o uprawnieniach właścicielskich najemcy lokalu mieszkalnego nr 2 w odniesieniu do innej nieruchomości możliwe będzie zajęcie stanowiska w sprawie ewentualnego rozwiązania umowy najmu lokalu mieszkalnego nr 2.

W związku z powziętą przez Wydział Mieszkalnictwa informacją o dokonany wypowiedzeniu stosunku najmu najemcy lokalu mieszkalnictwa nr 2 pismem z dnia 25.06.2007 r. Wydział Mieszkalnictwa poinformował zarządcę, że w ocenie Gminy złożone wypowiedzenie uznać należy za bezskuteczne. Współwłaściciele, którzy wypowiedzieli umowę najmu nie są bowiem jedynymi właścicielami lokalu mieszkalnego zajmowanego przez najemcę lokalu mieszkalnego nr 2. Udział we własności nieruchomości (1/2 części), a więc również we własności wyżej wymienionego lokalu posiada Gmina Miejska Kraków, która nie wyraża zgody na inny niż dotychczas sposób jego zagospodarowania. Kwestionowana czynność prawna dokonana została przez współwłaścicieli przy wyraźnym sprzeciwie ze strony Wydziału Mieszkalnictwa reprezentującego interesy Gminy, jako współwłaściciela w 1/2 części. W związku z powyższym mając na względzie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, póź. 93 z późn. zm.) dotyczące współwłasności rzeczy, jak też przepis art. 58 tej ustawy - w ocenie Wydziału Mieszkalnictwa powyższa czynność - jako sprzeczna z przepisami ustawy jest nieważna i nie wywołuje skutków prawnych.

Przed Sądem Rejonowym dla Krakowa - Śródmieścia do sygn. akt I C 194/07/S toczy się z powództwa najemcy lokalu mieszkalnego nr 2 postępowanie o uznanie wypowiedzenia stosunku najmu za nieważne. Pismem z dnia 09.07.2007 r. Wydział Mieszkalnictwa zwrócił się do Zespołu Radców Prawnych z prośbą o przystąpienie w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powódki do niniejszego postępowania.

W sprawie dotyczącej stosowania w praktyce przez Urząd Miasta Krakowa i jego jednostki uchwał Rady Miasta Krakowa uprzejmie informuję, iż podjęta w dniu 27 sierpnia 2003 r. przez Radę Miasta Krakowa uchwała Nr XXII/190/03 w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.), przewidywała możliwość prowadzenia przez organ wykonawczy gminy, którym jest aktualnie Prezydent Miasta Krakowa działań zmierzających do zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w których Gmina Miejska Kraków posiada udział - poprzez podział lub ustanowienie odrębnej własności lokali - w celu sprzedaży najemcom lokali mieszkalnych.

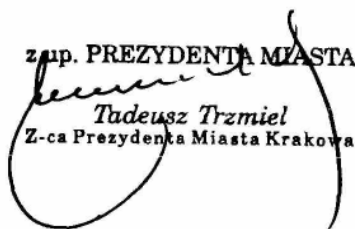
Aktualnie Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie orzeczeniem z dnia 13.02.2007 r. stwierdził jednak nieważność części uregulowań prawnych zawartych w powołanej wyżej uchwale, w tym między innymi przepisu, zgodnie z którym od daty wejścia w życie uchwały tj. od dnia 3.10.2003 r. do daty stwierdzenia jego nieważności organ wykonawczy gminy. Prezydent Miasta Krakowa był uprawniony do podejmowania działań, o których mowa powyżej, a także przepisów przewidujących stosowanie bonifikaty ceny sprzedaży lokali mieszkalnych.

Z orzeczeniem tym Gmina Miejska Kraków się nie zgadza i w związku z tym zaskarżyła je do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie, wnosząc w dniu 12.04.2007 r. skargę kasacyjną która dotychczas pozostaje jednak nie rozpoznana.

Niezależnie od powyższego grupa Radnych Miasta Krakowa przygotowała projekt nowej uchwały w sprawie sprzedaży mieszkań komunalnych. Jednak z uwagi na fakt wniesienia skargi kasacyjnej zasadne jest wstrzymanie dalszych prac nad projektem nowej uchwały do czasu wydania rozstrzygnięcia w tej materii przez Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Uwagi NSA zawarte w uzasadnieniu wyroku, nawet w przypadku oddalenia skargi kasacyjnej, zawierające wykładnię przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, (które sprawiały trudności interpretacyjne i wykonawcze) mogłyby w znaczący sposób

przyczynić się do przygotowania nowej kompleksowej uchwały określającej trwałe zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.

Większość uwag zawartych w piśmie [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] jak również propozycji zawartych na jego stronie drugiej (pkt. 1-6), zostanie uwzględniona w procesie uchwałodawczym, w tym między innymi „kryterium dochodowości” mające wpływ na wysokość udzielanej przez Gminę Miejską Kraków bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców. Nie wszystkie jednak propozycje zasługują na uwzględnienie. Nie mogą bowiem znaleźć zastosowania ograniczenia powodujące między innymi wyłączenie ustawowego prawa pierwszeństwa najemcy do wykupu od Gminy najmowanego lokalu mieszkalnego - jako sprzeczne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa (pkt. 3,5,6 ww. pisma).

z up. PREZYDENTA MIASTA

Tadeusz Trzmiel
Z-ca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Wydział Mieszkalnictwa
4. Zarząd Budynków Komunalnych
5. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. A/a